

**PIANO DI RECUPERO n. 322  
VIA MUGNAINI  
PROPRIETA' BELLUCCI**



**RELAZIONE TECNICA GENERALE**

Richiedenti: **BELLUCCI ALDO; BELLUCCI PAOLO**

Progettista: Arch. STEFANO GUIDOTTI

Collaboratore alla progettazione: Arch. CHIARA MALDARI

Collaboratori al rilievo ed alla restituzione grafica: Ing. Basilio Gioitta; Arch. Daniele Rosati

APRILE 2015

## **PREMESSA, FINALITA' DEL PIANO DI RECUPERO E DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO**

La famiglia Bellucci è proprietaria di alcuni vecchi edifici a destinazione artigianale e di un edificio residenziale di tipologia "a schiera" lungo la via Fiorenzo Mugnaini, in località Coiano. Si tratta di un contesto tipico dell'area Pratese, caratterizzato dalla compresenza di vecchi laboratori artigianali, edificati a più riprese con ampliamenti e sopraelevazioni successive ed eseguiti in differenti momenti, a partire dal dopoguerra fino agli anni '60.

Tale casuale sviluppo edificatorio ha prodotto un'edilizia disordinata con laboratori edificati in seconda schiera a tergo di abitazioni poste in fronte strada e sopraelevazioni di ogni genere.

Questo genere di laboratori artigianali sono oggi quasi del tutto sfitti ed abbandonati sia a causa del perdurante stato di crisi che interessa il settore manifatturiero Pratese ormai da anni, sia a causa della trasformazione produttiva che le attività artigianali legate alla produzione tessile hanno avuto negli ultimi decenni, che ha fatto emergere nuove e più complesse necessità logistiche (in termini di fabbisogno di spazi interni ed esterni) e, non ultime, nuove esigenze igienico-sanitarie ed in materia di sicurezza, certamente non più integrabili con tale tessuto urbano.



Per questo motivo in anni recenti molti laboratori artigianali sia della zona che della stessa via Mugnaini, una volta perduta la loro originaria funzionalità, sono stati interessati da variazioni della destinazione d'uso, per lo più mediante interventi di demolizione con ricostruzione, o di ristrutturazione (vedi intervento di ristrutturazione con mantenimento della sagoma originaria in corso di ultimazione lungo la vicina via Ciampi).

La zona ha quindi acquisito negli anni una connotazione prevalentemente residenziale; la via Mugnaini in particolare, essendo una strada senza sfondo, ha costituito una perfetta situazione per lo sviluppo residenziale; le attività commerciali si sono ovviamente concentrate lungo le viabilità di maggior percorrenza, come la parallela via Bologna.

La via Mugnaini è stata soprattutto interessata da due recenti interventi che si inseriscono perfettamente in tale tendenza di trasformazione urbana: il primo di notevoli dimensioni, è

posizionato alla fine della strada, al confine con le aree sportive dell'Associazione Casa della Gioventù Don Milton Nesi;



il secondo, denominato come Piano di Recupero n. 120 (Istanza P.G. 9484 del 13/02/2003) ,è confinante proprio con gli edifici di proprietà Bellucci.

Tali interventi, tutti a destinazione esclusivamente residenziale, hanno comportato la realizzazione di importanti opere di urbanizzazione della strada, sia con l'ampliamento della rete infrastrutturale di tutti i servizi primari e la realizzazione di una nuova cabina di trasformazione Enel, sia con la realizzazione di numerose aree a parcheggio pubblico.

In particolare il PdR n. 120 insiste in un'area che il vigente strumento pianificatore del Comune di Prato destina al tipo d'intervento *ri/dr*, sub-sistema R5, destinazione Tc (terziario commerciale), altezza massima 7,5, lf 2,5, rapporto di copertura massimo 35%, zona omogenea B, Unità Minima d'Intervento 6-1.

Vista la destinazione d'uso prevista e quella realizzata esclusivamente residenziale, tale PdR ha avuto quindi carattere di variante al R.U.C., che è stata ritenuta condivisibile da parte dell'Amministrazione Comunale in quanto motivata dal carattere marginale e senza sfondo della strada, non appetibile al mercato immobiliare del terziario commerciale, come invece risultano le posizioni attestate sulla vicina via Bologna.

Inoltre la necessità di aree a standard che necessiterebbe la destinazione Tc non risulta compatibile né col tessuto urbanistico della via Mugnaini, né facilmente reperibile nelle aree di proprietà esistenti lungo tale strada.



Il PdR n. 120 ha interessato l'80% del lotto, poiché il restante 20%, di proprietà Bellucci, non era in quel momento disponibile, perché l'edificio artigianale era occupato da locatari.

L'Amministrazione Comunale giudicò comunque accettabile tale parziale sfruttamento del lotto poiché ciò non avrebbe pregiudicato l'attuazione di un successivo intervento sull'area di residua proprietà.

A maggior ragione per il fatto che la proprietà Bellucci, oltre a tale laboratorio artigianale ricompreso nel lotto *ri/dr*, consta di altri edifici, in continuità col primo, anche se con un'indicazione urbanistica diversa (*ri R5* – art. 23 del Regolamento Urbanistico).

L'attuale istanza, nata dall'esaurirsi dei motivi che impediscono la partecipazione al PdR n. 120 e dalla consapevolezza da parte della proprietà circa l'ormai acclarata inadeguatezza di tali vecchi immobili, sia dal punto di vista logistico che strutturale che in materia di normative igienico-sanitarie, mira a sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale una proposta che, vista la continuità della proprietà immobiliare, fonda in un'unica soluzione progettuale le due diverse destinazioni urbanistiche, armonizzandone i parametri.

## **CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI**

La ricerca condotta presso la proprietà e presso l'Archivio del Comune di Prato e Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Prato, ha rilevato di come i fabbricati interessati dalla presente proposta di PdR, abbiano avuto un'evoluzione caratteristica a quasi tutta l'edilizia artigianale, mista a quella residenziale, dell'area Pratese, ovvero sia un succedersi di

interventi di nuova edificazione e di successivi ampliamenti, a partire dal primo dopoguerra, fino agli anni '60.

Per tutti gli edifici si sono rinvenute le vecchie Licenze Edilizie (vedi elaborato grafico riguardante la "conformità urbanistica"), e, in ultima analisi, una grande porzione della proprietà immobiliare in oggetto è stata interessata dal condono edilizio del 1985, che ha reso conformi alcune piccole superfetazioni o modeste variazioni interne ed esterne che erano state realizzate nel corso dei precedenti anni.

## **PREVISIONI DI P.R.G. E PROPOSTE PROGETTUALI IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

L'area interessata dall'intervento, interamente di proprietà Bellucci, è destinata in parte al tipo d'intervento *ri/dr*, ricompresa nel lotto del PdR n. 120, ma esclusa da tale intervento, che quindi non ne sfrutta le potenzialità edificatorie; in parte è interessata dal tipo d'intervento *ri*, sub-sistema R5, stessa zona omogenea B e stessa Unità Minima d'Intervento 6-1.



Non sono presenti vincoli urbanistici di natura paesaggistica.

Dalla cartografia dell'Autorità di Bacino (P.A.I.) si rileva come il lotto in oggetto ricada in una zona a pericolosità idraulica P.1, ovvero *moderata*, la più bassa attribuita ai terreni di pianura.

Per evitare di proporre due interventi diversi, magari in periodi di tempo diversi, che avrebbero certamente rappresentato una scorciatoia sia dal punto di vista economico che da quello temporale (con due istanze dirette), ma che sarebbero state sicuramente soluzioni limitative e non coordinate tra loro, si è pensato invece ad una soluzione progettuale unitaria e complessiva, che avesse al suo interno e nel suo rapporto col contesto esistente, un unico filo comune di continuità logica.

Tale maggior sforzo progettuale che riteniamo essere premiante sia per la proprietà (anche se più lungo ed impegnativo) che per l'Amministrazione Comunale, ha imposto la strada più lunga e difficoltosa del Piano di Recupero.

La pura volontà di migliorare il prodotto progettuale ha così consigliato di proporre elementi di variante agli specifici dettami del Regolamento Urbanistico.

Si è così dovuto armonizzare le due diverse indicazioni urbanistiche, dando la priorità ai parametri del lotto prevalente, quello sottoposto al tipo d'intervento *ri*, seguendo le linee dell'art. 23 del Regolamento Urbanistico per gli edifici produttivi.

Questo anche perché riteniamo il parametro della S.L.P. uno strumento di maggior libertà compositiva, che possa far proporre una grande varietà di soluzioni progettuali, rispetto al concetto tradizionale di Volume Urbanistico.

Dopo un attento rilievo dell'esistente, si è passati alla determinazione della Superficie Coperta al piano degli edifici del lotto *ri* e la sua successiva trasformazione in S.L.P., derivante dal prodotto della prima col fattore di riduzione 0,90.

Si è poi verificato che l'Indice Fondiario di tale lotto non fosse superiore a 5.

Per quanto riguarda il lotto contiguo *ri/dr*, si è semplicemente calcolata la Volumetria possibile secondo l'indice indicato nel R.U.C., pari a 2,5 (praticamente si tratta di quel 20% di volumetria non realizzato dal PdR n. 120), per poi tradurla in S.U.L., dato equiparabile ed omogeneo che può essere considerato unitariamente alla S.L.P. del primo lotto.

In continuità a quanto derogato al PdR n. 120, siamo a richiedere, per le medesime motivazioni, la possibilità di realizzare il nuovo edificio con destinazione esclusivamente residenziale, in luogo della prevista destinazione d'uso Tc.

Inoltre la necessità di proporre una soluzione progettuale unitaria ed omogenea su tutta la proprietà Bellucci, ha portato il progettista ad ipotizzare, in deroga a quanto previsto dallo strumento urbanistico, la demolizione con ricostruzione con diversa sagoma anche dell'abitazione "a schiera", così come previsto dall'art. 23 solo per gli edifici artigianali produttivi.

L'ipotesi progettuale che prevedeva la conservazione di tale abitazione non ha portato a soluzioni convincenti, poiché la sua permanenza andava inevitabilmente ad impedire la buona sistemazione e composizione architettonica della restante area di progetto.

La proprietà ha così deciso, nonostante l'antieconomicità di tale scelta (provata dalla comparazione della stima immobiliare pura tra l'edificio residenziale esistente e la corrispondente potenzialità volumetrica di progetto), di non voler compromettere la buona qualità del progetto complessivo.

Si fa comunque notare la diversità di tale abitazione dalle altre tre oggi esistenti e costituenti un organismo molto più unitario, in quanto, a differenza delle altre, presenta un'altezza di gronda diversa e soprattutto un corpo di fabbrica ridotto.

Da qui l'ulteriore istanza di deroga al Regolamento Urbanistico contenuta nella presente proposta di PdR.

L'analisi della conformazione del lotto d'intervento e delle recenti e già ricordate realizzazioni vicine, ha inoltre condotto la progettazione verso una tipologia abitativa in linea, disposta su tre livelli.

La realizzazione del secondo piano consente di non saturare eccessivamente il lotto (non si supera il rapporto massimo di copertura previsto nel lotto *ri/dr*) e di lasciare quindi ampia area permeabile e sufficiente potenziale superficie da destinare a standard.

Tale scelta determina un'altezza massima superiore a quella prevista dal lotto *ri/dr*, peraltro nei fatti superata abbondantemente anche dall'intervento contiguo, anche se "mascherata", a norma di regolamento, dall'arretramento dell'ultimo livello a falda inclinata;

l'arretramento qui proposto, al contrario, è pensato solo in funzione di mitigare ed attenuare l'impatto visivo della maggior altezza prospiciente sul fronte strada; a riprova di ciò la particolare conformazione volumetrica in cui si articola il nuovo edificio e la sua geometria di falda non impediscono la maggior altezza urbanistica (anche se in soli due punti dell'intero complesso) anche se tale fattore non risulta maggiormente percepibile rispetto al vicino edificato.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le aree comprese nell'intervento sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Prato al Foglio di Mappa 24 particelle 247,510,509,507,508,506,296,236.  
Risultano tutte di proprietà dei soggetti richiedenti.

## **PROPOSTA PROGETTUALE**

La proposta di intervento prevede la demolizione dei vecchi laboratori artigianali di proprietà Bellucci, ormai inglobati nel nuovo contesto edilizio residenziale, oltre alla demolizione dell'abitazione "a schiera" della medesima proprietà.

Si è scelta una conformazione planimetrica del nuovo edificio che riprendesse l'allineamento del confinante intervento PdR n. 120 (che aveva già rotto la continuità dell'edificato sul fronte strada con un arretramento che permettesse l'inserimento di nuovi posti auto pubblici), per poi creare un ulteriore spazio aperto che ne mitigasse l'impatto visivo e contemporaneamente ne impedisse la promiscuità con la viabilità pubblica.

Lo spazio libero che così viene ricavato tra il fronte discontinuo dell'edificio e la strada, può essere sfruttato per la realizzazione di aree a standard a parcheggio e verde.

Considerata però l'episodicità che avrebbe avuto tale spazio a verde pubblico ed il probabile poco interesse dell'Amministrazione Comunale ad acquisire e mantenere tale area ridotta, si è optato per la parziale destinazione in parcheggio pubblico lungo strada e in giardino privato dalla parte dell'edificio, che possa rappresentare una zona di filtro verde tra il nuovo edificato ed appunto la pubblica viabilità.

Questo perché il Regolamento Urbanistico prevede nell'Unità Minima d'Intervento 6-1 la possibilità della monetizzazione fino al 50% delle aree a standard pubblico derivate dalla nuova volumetria ai sensi dell'art. 32 N.T.A. c.4.

Gli spazi a standard risulterebbero così quantificati:

Volume nuovo edificio = mc 2.839,30 /100x9 = **mq 255,53** (riduzione del 50% poiché rientranti nel caso in cui  $1.500 \text{ mc} < \text{Vol.} = 2.839,30 < 3.000 \text{ mc}$  e  $500 \text{ mq} < \text{SLP} = 920,95 < 1.000 \text{ mq}$

Si propone perciò di realizzare **mq 128,84** (> del 50%) di aree a standard da destinare a parcheggio pubblico lungo strada e marciapiedi pedonali pubblici, i rimanenti **mq. 127,53** da monetizzare.

Sarà esclusa da tale conteggio delle aree a standard l'accesso carrabile alla rampa che porta al piano interrato, destinato ad autorimesse private e spazi tecnici condominiali.

Le unità abitative proposte sono n.9, disposte sui piani terreno, primo e secondo.

Risultano tutte dotate di aerazione contrapposta o trasversale (fino a 70 mq di S.U.) e rispettano i dimensionamenti previsti dal locale regolamento di igiene in materia di rapporti aero-illuminanti e di ampiezza planimetrica in funzione delle varie destinazioni d'uso dei singoli vani.

Risultano altresì verificati i rapporti dimensionali minimi previsti dalla superficie del piano interrato rispetto al lotto di progetto, nonché le aree permeabili del lotto stesso, secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

Le superfici nette dei nove alloggi risultano comprese tra un minimo di 53,32 mq e un massimo di 96,76 mq.

E' stato anche verificato il rispetto dei requisiti previsti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sia negli spazi privati, sia in quelli condominiali.

Si è proceduto alla determinazione delle capacità degli elementi che costituiranno il sistema di smaltimento dei liquami privato, che prevederà la realizzazione dell'allaccio in pubblica fognatura esistente lungo via Mugnaini.

Come già accennato, la SLP complessiva dell'intervento, calcolata al netto degli spessori determinati dall'adozione di misure e tecnologie per l'isolamento termico e acustico, risulta pari a mq 920,95, inferiore a quella derivata dalla misurazione degli edifici esistenti (per il lotto *ri*) e dall'indice fondiario (per il lotto *ri/dr*).

Il Volume urbanistico effettivo, al netto degli spessori dei solai e pareti perimetrali determinati dall'adozione di misure e tecnologie per l'isolamento termico e acustico, risulta pari a mc 2.839,30.

Si allega alla presente relazione geologico-tecnica di fattibilità (ex- DPGR 53/R del 25/10/2011) , l'indagine preliminare ai fini della integrità ambientale (DPGRT 32/R/01 – DCP 90/05, BURT del 12/04/06 n.15 – D. Lgs 152/2006), e la valutazione previsionale di clima acustico.

### **Considerazioni relative alla sostenibilità ambientale dell'intervento**

La nuova progettazione è stata già pensata in funzione dell'ottenimento della migliore efficienza energetica possibile degli involucri edilizi compatibilmente alla limitata estensione del lotto.

Il progetto prevede inoltre tutte le pareti perimetrali ed i solai interpiano e di copertura dei nuovi fabbricati con spessore maggiorato pari a 40/45 cm, in modo tale da ottenere, in fase di progettazione esecutiva un pacchetto coibente ad alta efficienza, sia dal punto di vista dell'isolamento acustico che da quello dell'inerzia termica.

In fase di istanza diretta saranno proposte tecnologie rivolte ad una maggiore sostenibilità ambientale, come per esempio la realizzazione nell'interrato di cisterna di accumulo per il recupero delle acque meteoriche condominiali adeguatamente captate sia al suolo che in copertura, con conseguente riduzione dei consumi di acqua, o la dotazione negli interrati occupati dagli spazi a parcheggio pertinenziale di pozzetti de-oliatori di raccolta delle acque, poi inseriti nell'uscita delle acque depurate condominiali, in modo da ridurre il più possibile comunque il carico ambientale dell'intervento.

Il controllo generale dei carichi ambientali dell'intervento avviene anche con un'opportuna sistemazione delle aree a verde e pedonali.

## **MODALITA' ATTUATIVE DELL'INTERVENTO**

In considerazione della limitata entità, l'intervento potrà essere realizzato in un'unica fase, compresa la realizzazione delle aree da destinare a standard e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

In considerazione della specificità a cui è arrivata al momento attuale la progettazione e la verifica sia del nuovo edificio che delle aree esterne pertinentziali private e pubbliche, si propone di poter effettuare la realizzazione del Piano di Recupero, se adottato e

approvato, mediante la presentazione ai competenti Uffici Comunali di Permesso di Costruire.

Si propone inoltre la possibilità di variare alcuni elementi progettuali senza che questi debbano essere considerati variante al Piano di Recupero.

Tali variazioni non dovranno comunque stravolgere né modificare i parametri complessivi del Piano e naturalmente dovranno rispettare tutte le normative comunali, regionali e nazionali in materia di edilizia; entro tali limiti si propone di poter variare elementi di caratterizzazione architettonica esterna come prospetti e sistemazione delle aree pertinenziali private, senza che tali modifiche rappresentino un mutamento radicale degli elementi formali e morfologici degli edifici e nel rispetto della definizione delle aree di proprietà pubblica e privata definite dal Piano.

Si propone inoltre di poter variare il numero delle unità immobiliari, nel rispetto delle normative vigenti e del soddisfacimento delle aree e dei posti auto minimi pertinenziali.

## **TABELLA RIEPILOGATIVA PARAMETRI URBANISTICI**

<b>VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO</b>				
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>STATO ATTUALE</b>	<b>PREVISIONI DI RU</b> (Tav. Usi del Suolo e modalità di intervento)		<b>PIANO ATTUATIVO PROPOSTO</b>
<b>Destinazione d'uso</b>	B	<i>Ri / dr - Tc</i>	<i>Ri /R5</i>	<i>dr / R5</i>
<b>Sup. territoriale St (mq)</b>	1013,57			1013,57
<b>Sup. fondiaria Sf (mq)</b>				884,76
<b>Volume (mc)</b>	3023,89			2839,30
<b>Indice fondiario If (V/Sf)</b>	4,16	2,5	(i<5)	3,20
<b>Superficie coperta Sc (mq)</b>				335,08
<b>Rapporto copertura Rc (%)</b>				37%
<b>Sup. permeabile Sp (mq)</b>				225,44
<b>Slp (mq)</b>	(764,16x0.90+239,16)= 926,93 (equipar.)			920,95
<b>Sup utile (mq)</b>				1337,81
<b>Altezza massima H max (ml)</b>	6,93 / 9,31			[art. 17 Reg. Edil. Comunale] (0.15+2.70+0.30+2.70+0.30+3.77)= 9,92 ml.
<b>Standard</b> (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive)				Parcheggi 128,84

Prato, lì 10 aprile 2015

ARCH. STEFANO GUIDOTTI

